HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Передача квартиры — Übergabeprotokoll, ремонт и снятие показаний

Правильная передача квартиры: протокол, косметический ремонт, показания счётчиков и типичные ошибки.

Deutsche Begriffe: Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

---

Что такое Wohnungsübergabe (передача квартиры)?

Wohnungsübergabe (передача квартиры) происходит при въезде и выезде. При этом документируется состояние квартиры. Надлежащий протокол защищает обе стороны от последующих споров.

Протокол передачи (Übergabeprotokoll)

Что должно быть включено?

• **Дата и время** передачи

• **Присутствующие лица** (арендатор, собственник, при необходимости свидетели)

• **Состояние каждого помещения** — стены, полы, окна, двери

• **Имеющиеся дефекты** — царапины, пятна, повреждённые места

• **Показания счётчиков** — электричество, газ, вода, отопление

• **Количество ключей** — ключ от квартиры, почтовый ящик, подвал

• **Фотографии** в качестве доказательства (с датой!)

Совет: Проводите передачу **при дневном свете** — дефекты сложно увидеть при искусственном освещении.

Образец

Протокол передачи обычно содержит таблицу:

Помещение	Состояние	Дефекты
Прихожая	хорошее	царапина на двери
Гостиная	хорошее	—
Кухня	удовлетворительное	известковые пятна на раковине
Ванная	хорошее	обновить силиконовый герметик

Schönheitsreparaturen (косметический ремонт)

Что это?

Schönheitsreparaturen включают **окраску и поклейку обоев** на стены и потолки, окраску дверей и радиаторов.

Должны ли арендаторы проводить ремонт?

• Многие пункты в договорах аренды **недействительны** (например, жёсткие сроки типа "красить каждые 3 года")

• Федеральный суд постановил: арендаторы должны проводить ремонт только, если они получили квартиру **отремонтированной**

• **Получена неотремонтированной** → нет обязательства ремонтировать при выезде

• В случае сомнений: **обратитесь в ассоциацию защиты арендаторов** (членство около 60–90 €/год)

Что такое Abnutzung (нормальный износ)?

Нет причин для удержания из залога:

• Слегка пожелтевшие стены

• Маленькие отверстия от дюбелей (до 5 мм)

• Изношённый ковролин

• Лёгкие следы использования на ручках дверей

Снятие показаний Zählerstand (счётчиков)

В день передачи **снимите показания со всех счётчиков** и зафиксируйте в протоколе:

• **Счётчик электроэнергии** — для расторжения с поставщиком электроэнергии

• **Счётчик газа** — если имеется

• **Счётчик воды** (горячая/холодная) — для расчёта дополнительных платежей

• **Отопление** — распределитель затрат на отопление на радиаторах

Избегайте типичных ошибок

• **Отсутствие протокола** — без протокола у собственника есть свободная рука с залогом

• **Дефекты не задокументированы** — фотографии с датой решающие

• **Жалобы поздно** — указывайте на дефекты сразу при передаче

• **Ключи переданы без расписки** — всегда требуйте подтверждение

• **Не убрано** — квартира должна быть передана **чистой** (не отремонтированной, но чистой)